



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE



### Information réglementée

Le 28 février 2019 - Sous embargo jusqu'à 17h40

---

## DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019 POURSUITE DE LA CROISSANCE DES RESULTATS, DE LA NAV ET DE LA POLITIQUE D'ARBITRAGE

---

### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 10,3 millions EUR, en progression de 0,4%
- **EPRA Earnings** de 7,1 millions EUR, en progression de 5,6%
- **Forte diminution du coût moyen de financement** : 2,04% contre 2,91% au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent

### DONNEES PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 1,08 EUR par action, en hausse de 4,0%
- **NAV EPRA** : 57,24 EUR par action, en hausse de 1,6%

### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Juste valeur** au 31/12/2018 : 624 millions EUR (619 millions EUR au 30/09/2018)
- **Diversification géographique** du portefeuille :
  - 61% en Belgique
  - 34% en France
  - 5% en Espagne
- **Taux d'occupation** : 97,2% (contre 97,3% au 30/09/2018)

### STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement**<sup>1</sup> de 40,0% au 31/12/2018
- **Capacité d'investissement** de 70 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (après prise en compte de l'affectation du dividende de l'exercice précédent)

---

<sup>1</sup> Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

## Portefeuille immobilier au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 624,2 millions EUR contre 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018.

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>619.029</b>	<b>613.317</b>
Acquisitions	4.737	4.930
Cessions	0	-3.359
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	388	4.141
<b>SOLDE DE FIN DE PÉRIODE</b>	<b>624.154</b>	<b>619.029</b>



Le 27 décembre 2018, Ascencio a acquis 6 surfaces commerciales représentant au total 1.950 m<sup>2</sup>, nouvellement construites sur le Retail Park « Le Parc des Drapeaux » à Caen, et a signé une promesse d'achat pour 3 surfaces commerciales complémentaires, s'étendant sur 2.400 m<sup>2</sup>, dont l'acquisition a été finalisée le 24 janvier 2019.

Cet investissement, d'un montant total de 10 millions EUR, permet à Ascencio d'augmenter son contrôle du Retail Park, qui passe de 60% à plus de 70% des surfaces commerciales et d'accueillir de belles nouvelles enseignes, à savoir Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Kryss, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thierry et Besson Chaussures. Cette opération générera pour Ascencio un revenu annuel brut indexé de près de 558.000 EUR.

Le Parc des Drapeaux, adjacent à l'alimentaire Cora à l'ouest de Caen (Rots), a un taux d'occupation de 100% et connaît depuis son ouverture en 2011 un beau succès commercial et l'intérêt soutenu de nombreuses enseignes.



Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,2% entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présente.

Au 31 décembre 2018, la répartition du portefeuille (hors projets) est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	389.206	379.694	60,8%	25.655	95,7%	6,6%
France	228.439	210.720	33,8%	14.361	99,5%	6,3%
Espagne	34.875	33.740	5,4%	1.959	100,0%	5,6%
<b>TOTAL</b>	<b>652.521</b>	<b>624.154</b>	<b>100,0%</b>	<b>41.974</b>	<b>97,2%</b>	<b>6,4%</b>

## Résultats consolidés du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2018/2019

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	Q1 du 30/09/2018 au 31/12/2018	Q1 du 30/09/2017 au 31/12/2017
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>10.312</b>	<b>10.274</b>
Charges relatives à la location	-17	45
Charges locatives et taxes non refacturées	-15	-37
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.280</b>	<b>10.282</b>
Charges immobilières	-837	-565
Frais généraux	-976	-956
Autres recettes et frais d'exploitation	20	-21
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.487</b>	<b>8.740</b>
<i>Marge opérationnelle<sup>2</sup></i>	<b>82,3%</b>	<b>85,1%</b>
Revenus financiers	1	0
Charges d'intérêts nettes	-1.141	-1.741
Autres charges financières	-111	-90
Impôts	-112	-163
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>7.124</b>	<b>6.746</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	388	2.608
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>388</b>	<b>2.608</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>-1.310</b>	<b>1.252</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>1.129</b>	<b>0</b>
<b>Impôts différés &amp; impôts sur vente</b>	<b>-12</b>	<b>-73</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7.319</b>	<b>10.533</b>
<b>EPRA Earnings par action (EUR)</b>	<b>1,08</b>	<b>1,04</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>1,11</b>	<b>1,62</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.497.594</b>

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance. Voir page 7 du présent communiqué.

Les **revenus locatifs** progressent de 0,4% et s'élèvent à 10,3 millions EUR.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, le **coût moyen de l'endettement**<sup>3</sup> (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 2,04% contre 2,91% au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent.

Suite à l'échéance au 30/06/2018 d'un IRS de 50 millions à taux fixe de 4,35%, le coût moyen de l'endettement diminue significativement depuis juillet 2018. Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**<sup>3</sup> du groupe est actuellement de 90,3% et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 75% sur les 4 prochains exercices. Cette politique de couverture permet de sécuriser le coût de financement sur les prochaines années.

L'EPRA Earnings du 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 7,12 millions EUR contre 6,75 millions EUR au 31 décembre 2017, soit une progression de 5,6%.

L'EPRA Earnings par action s'élève à 1,08 EUR par action, contre 1,04 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2018, Ascencio a absorbé sa filiale Rix Retail S.A., propriétaire du site commercial des Papeteries de Genval. A l'occasion de cette fusion, un produit de 1,13 million EUR a été enregistré, représentant la variation de l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de la société Rix Retail S.A. et l'exit tax effectivement due au moment de l'absorption. La variation positive de l'exit tax résulte principalement de la diminution du taux d'imposition applicable de 16,995% à 12,75%.

Après prise en compte de la variation positive de la juste valeur du portefeuille (+ 0,39 millions EUR) et de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture de taux (- 1,31 millions EUR), le **résultat net** du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice s'élève à 7,32 millions EUR.

Le **ratio d'endettement (avant affectation du solde du dividende de l'exercice 2017/2018)** se situe au 31 décembre 2018 à 40,0%, contre 40,8% au 30 septembre 2018.

---

<sup>3</sup>Indicateur Alternatif de Performance. Voir page 7 du présent communiqué.

## Bilan consolidé au 31 décembre 2018

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
<b>ACTIF</b>	<b>632.906</b>	<b>631.258</b>
Immeubles de placement	624.154	619.029
Autres actifs non courants	1.822	2.193
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	1.688	4.307
Trésorerie	3.695	4.027
Autres actifs courants	1.548	1.703
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>632.906</b>	<b>631.258</b>
Fonds propres	371.351	364.026
Dettes financières non courantes	131.945	132.772
Autres passifs non courants	7.690	6.897
Impôts différés	673	3.357
Dettes financières courantes	113.887	114.698
Autres passifs courants	7.359	9.508

## Valeur d'actif net par action

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
VAN IFRS	56,30	55,19
VAN EPRA	57,24	56,34

## Événements et transactions importants après le 31 décembre 2018

Le 26 février 2019 Ascencio a vendu le retail park du Pontet (France) à un investisseur institutionnel pour un montant hors droits de 4 millions d'euros. Ledit retail park, d'une superficie de 3.585 m<sup>2</sup>, affiche un taux d'occupation de 100% et est occupé par Basif-Fit, Pacific Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique d'arbitrage d'Ascencio. Le prix de vente est légèrement supérieur à la juste valeur déterminée par l'expert.

## Perspectives

La qualité et la diversification (géographique, sectorielle et par locataire) du portefeuille immobilier d'Ascencio constituent une base solide et résiliente pour les résultats futurs. Cette approche est renforcée par la volonté stratégique de maintenir la part du secteur alimentaire, de nature plus résiliente et défensive, à une hauteur minimale de 25 %.

Sauf imprévu significatif et sur base de son portefeuille immobilier actuel, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2018/2019 devraient permettre la distribution d'un dividende brut au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

## Calendrier financier

Rapport financier semestriel au 31 mars 2019	14 juin 2019
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2019	8 août 2019
Communiqué annuel au 30 septembre 2019	22 novembre 2019
Assemblée générale ordinaire 2020	31 janvier 2020 à 14h30

Pour tout renseignement complémentaire :

**Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tél : 071.91.95.00  
vincent.querton@ascencio.be

**Michèle DELVAUX**

Chief Financial Officer  
Tél : 071.91.95.04  
michele.delvaux@ascencio.be

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

General Secretary & General Counsel  
Tél : 071.91.95.18  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

## Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP) et indicateurs EPRA

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (\*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2017/2018 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### 1. Marge opérationnelle

		31/12/2018	31/12/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	8.487	8.740
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	10.312	10.274
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>82,3%</b>	<b>85,1%</b>

### 2. Coût moyen de l'endettement

		31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		1.141	1.741
Commissions de non utilisation de crédits		91	69
Frais de mise en place des crédits		8	9
Variation de la juste valeur des CAP		7	24
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= A</b>	<b>1.247</b>	<b>1.843</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDÉRÉ DE LA PÉRIODE</b>	<b>= B</b>	<b>244.840</b>	<b>253.397</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A*4 / B</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,91%</b>

### 3. Ratio de couverture

(000 EUR)		31/12/2018	30/09/2018
Dettes financières à taux fixe		54.571	55.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		112.500	112.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		55.000	55.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES A TAUX FIXE OU PLAFONNÉ</b>	<b>= A</b>	<b>222.071</b>	<b>222.500</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES A TAUX VARIABLE</b>		<b>23.762</b>	<b>24.969</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= B</b>	<b>245.833</b>	<b>247.469</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>90,3%</b>	<b>89,9%</b>

## 4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

### 4.1 Chiffres clés

		31/12/2018	30/09/2018
<b>EPRA NAV (000 EUR)</b>	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme.	377.572	371.620
<b>EPRA NAV per share (EUR)</b>		57,24	56,34
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,95%	2,76%

		31/12/2018	31/12/2017
<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	7.124	6.746
<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>		1,08	1,04
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,70%	14,93%
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,08%	14,55%



## 4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2018	31/12/2017
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>7.319</b>	<b>10.533</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>	<b>-195</b>	<b>-3.787</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-388	-2.608
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	1.310	-1.252
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-1.117	73
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
<b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>	<b>7.124</b>	<b>6.746</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>1,08</b>	<b>1,04</b>

## 4.3 VAN EPRA

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)</b>	<b>371.351</b>	<b>364.026</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>56,30</b>	<b>55,19</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES</b>	<b>371.351</b>	<b>364.026</b>
<b>A inclure :</b>		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
<b>A exclure :</b>		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	5.548	4.238
(v.a) Impôts différés	673	3.357
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
<b>A inclure/exclure :</b>		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA NAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>377.572</b>	<b>371.620</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>57,24</b>	<b>56,34</b>

#### 4.4 Taux de vacance EPRA

(000 EUR)	31/12/2018				30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.145	70	0	1.216	1.062	70	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.187	14.045	1.976	41.209	25.190	13.823	1.976	40.989
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,55%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,95%</b>	<b>4,22%</b>	<b>0,51%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,76%</b>

#### 4.5 Ratio de coûts EPRA

(000 EUR)	31/12/2018	31/12/2017
<b>DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS</b>	<b>-1.825</b>	<b>-1.534</b>
Charges relatives à la location	-17	45
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-12	-58
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-3	21
Frais techniques	-334	-149
Frais commerciaux	-28	-36
Charges et taxes sur immeubles non loués	-64	-39
Frais de gestion immobilière	-340	-268
Autres charges immobilières	-71	-73
Frais généraux de la société	-976	-956
Autres revenus et charges d'exploitation	20	-21
<b>EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-1.825</b>	<b>-1.534</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	64	39
<b>EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-1.761</b>	<b>-1.495</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>10.312</b>	<b>10.274</b>
<b>EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>17,70%</b>	<b>14,93%</b>
<b>EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>17,08%</b>	<b>14,55%</b>